

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG150021-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili

Urteil vom 16. November 2015

in Sachen

A. _____,

Beklagter und Berufungskläger,

gegen

B. _____ **AG**,

Klägerin und Berufungsbeklagte,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes Zürich (Kollegialgericht) vom 24.
September 2015 (MD150003)

Erwägungen:

1.

1.1. A._____ (Beklagter und Berufungskläger, nachfolgend Berufungskläger) mietete mit Vertrag vom 11. Februar und 4. März 2005 von der B._____ AG (Klägerin und Berufungsbeklagte, nachfolgend Berufungsbeklagte) eine 1-Zimmerwohnung in der Liegenschaft an der C._____ -Strasse ... in 8037 Zürich (act. 3/1). Dieses Mietverhältnis wurde von der Berufungsbeklagten mit amtlich genehmigtem Formular vom 25. September 2014 per 31. März 2015 gekündigt (act. 3/8). Als Kündigungsgrund gab die Berufungsbeklagte eine mangelnde Sorgfaltspflicht gemäss Art. 257f OR an und stützte sich auf Kündigungsandrohungen vom 2. und 18. September 2014.

1.2. Nach einem erfolglosen Schlichtungsversuch gelangte die Berufungsbeklagte mit Klage vom 11. Mai 2015 an das Mietgericht Zürich und verlangte unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung des Berufungsklägers (act. 1 und act. 4). In der Folge wurde dem Berufungskläger mit Beschluss vom 21. Mai 2015 das Doppel der Klage und das Beilagenverzeichnis sowie die Doppel der Einlegerakten zugestellt. Gleichzeitig wurde der Berufungsbeklagten Frist angesetzt, um für das Verfahren einen Kostenvorschuss zu leisten und dem Gericht eine ergänzende Klagebegründung einzureichen (act. 5). Die Berufungsbeklagte leistete den Kostenvorschuss und erstattete die ergänzende Klagebegründung fristgerecht (act. 8 und act. 9). Mit Präsidialverfügung vom 29. Mai 2015 stellte das Mietgericht dem Berufungskläger die ergänzende Klagebegründung vom 22. Mai 2015 zu und setzte ihm Frist zur Klageantwort an (act. 10). Nachdem der Berufungskläger keine Klageantwort eingereicht hatte, setzte ihm das Mietgericht Zürich dafür mit Präsidialverfügung vom 1. Juli 2015 eine nicht erstreckbare Nachfrist an, unter der Androhung, dass im Säumnisfall ein Endentscheid getroffen werde, sofern die Angelegenheit spruchreif sei, und andernfalls zur Hauptverhandlung vorgeladen werde (act. 13). Sowohl der Beschluss vom 21. Mai 2015 als auch die Verfügungen vom 29. Mai 2015 und 1. Juli 2015 konnten dem Berufungskläger auf dem postalischen Weg nicht zugestellt werden (act. 7, act. 12 und

act. 15). Auch die Zustellungsversuche der Verfügung vom 1. Juli 2015 durch das Stadtmannamt Zürich 10 während zwei bis drei Wochen blieben erfolglos (act. 16 und act. 17), weshalb die Verfügung schliesslich am 14. August 2015 im Amtsblatt des Kantons Zürich publiziert wurde (act. 19 und act. 20). Mit Urteil vom 24. September 2015 hiess das Mietgericht Zürich die Ausweisklage der Berufungsbeklagten gut und verpflichtete den Berufungskläger, die 1-Zimmerwohnung in der Liegenschaft C.____-Strasse ..., 8037 Zürich, unverzüglich zu räumen und der Berufungsbeklagten ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 22 = act. 28).

1.3. Gegen dieses Urteil erhob der Berufungskläger mit Eingabe vom 14. Oktober 2015 Berufung bei der Kammer (act. 29). Er verlangt sinngemäss, es sei das Urteil aufzuheben, die Ausweisklage abzuweisen oder die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen.

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-26). Auf die Anordnung weiterer prozessleitender Schritte wurde verzichtet, da sich die Sache als spruchreif erweist.

2.

2.1. Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich ferner, dass die Berufung zudem (zu begründende) Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

2.2. Das Urteil vom 24. September 2015 wurde dem Berufungskläger am 12. Oktober 2015 durch das Stadtmannamt Zürich 10 zugestellt (act. 25 und act. 26). Die vorliegende Berufung vom 14. Oktober 2015 wurde somit innert der

Rechtsmittelfrist bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht. Die Berufung enthält eine – wenn auch knappe – Begründung und sich aus dieser sinngemäss ergebende Anträge. Das ist vorliegend rechtsgenügend, da es sich beim Berufungskläger um keine juristisch fachkundige Person handelt. Ferner ist der Berufungskläger durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Es ist daher auf die Beschwerde einzutreten.

3.

3.1. Die Vorinstanz legte in ihrem Entscheid die Voraussetzungen der Publikation gemäss Art. 141 Abs. 1 lit. b ZPO, die Säumnisfolgen sowie die allgemeinen rechtlichen Grundlagen der Ausweisung detailliert dar (act. 28 S. 5, S. 6 und S. 7). Da sie im Wesentlichen unangefochten blieben, kann – um unnötige Wiederholungen zu vermeiden – darauf verwiesen werden.

3.2. Zudem erwog die Vorinstanz, dem Berufungskläger hätten sämtliche gerichtliche Sendungen nicht zugestellt werden können und sie seien retourniert worden, obwohl der Berufungskläger gemäss Personenmeldeamt an der C.____-Strasse ..., 8037 Zürich, gemeldet sei. Auch die Zustellungsversuche über das Stadtmannamt Zürich 10 seien gescheitert. Aus diesem Grund habe sich die Zustellung als unmöglich erwiesen, weshalb die Publikation im Amtsblatt gesetzeskonform sei. Die am 14. August 2015 publizierte Verfügung vom 1. Juli 2015 gelte daher als am 14. August 2015 zugestellt. Da der Berufungskläger dennoch keine Klageantwort eingereicht habe, gelte er als säumig und die Vorbringen der Berufungsbeklagten als unbestritten. Da die unbestritten gebliebene Sachverhaltsdarstellung der Berufungsbeklagten zudem klar, widerspruchsfrei und vollständig sei, erweise sich der Prozess als spruchreif, sodass das Urteil zu fällen sei (act. 6 f.).

Die Berufungsbeklagte habe den Mietvertrag mit amtlich genehmigtem Formular vom 25. September 2014 auf den 31. März 2015 gekündigt. Diese Kündigung sei dem Berufungskläger am 26. September 2014 per Einschreiben zugesandt worden und gelte somit als zugestellt. Der Mietvertrag der Parteien könne unter Einhaltung einer viermonatigen Kündigungsfrist auf Ende März/Ende September gekündigt werden. Die Kündigung sei demnach form-, frist- und termingerecht erfolgt

und erweise sich als gültig. Zudem sei die Kündigung nicht angefochten worden. Mithin sei von einer auf den 31. März 2015 wirksamen Kündigung auszugehen und das Mietverhältnis sei auf diesen Zeitpunkt beendet worden. Ab dem 1. April 2015 habe der Berufungskläger daher keinen Anspruch mehr auf die Gebrauchsüberlassung der Wohnung, weshalb die Ausweisungsklage gutzuheissen sei (act. 28 S. 7 f.).

3.3. Der Berufungskläger bringt im Berufungsverfahren dagegen sinngemäss vor, der Sachverhalt stimme nicht mit den Daten und Fakten überein. Er habe im August 2013 zwei Hirnschläge erlitten, weil sich ein Gerinnsel an der Schläfe gebildet gehabt habe. Zudem habe er einen Herzschlag erlitten, weshalb er einen Herzschrittmacher bekommen habe. Nach diesen Schlägen habe er vieles wieder neu lernen müssen, beispielsweise das Sprechen, Schreiben und Aufräumen. Manches gelinge mehr oder weniger gut. Die Hilfe der Spitex habe er jedoch abgelehnt, weil er bis heute vieles auf die Reihe bekommen habe. An manchen Sachen mangle es jedoch. In den 8 Jahren davor habe das Mietverhältnis aber geklappt. Im September 2014 sei niemand bei ihm in der Wohnung gewesen. Erst im März/April 2015 sei ein seltsames Paar unter falschem Namen zu ihm gekommen und habe Fotos gemacht. Danach habe er keine Vorladung für eine gerichtliche Verhandlung bekommen (act. 29).

4.

4.1. Der Berufungskläger macht damit einerseits geltend, er sei im vorinstanzlichen Verfahren nicht zu einer Verhandlung vorgeladen worden. Auf der anderen Seite rügt er die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz und bestreitet die Zulässigkeit der Kündigung.

4.2. Vorab ist festzuhalten, dass es sich beim vorliegenden Ausweisungsverfahren um ein ordentliches Verfahren gemäss Art. 219 ff. ZPO handelt. Wie die Vorinstanz bereits zutreffend festgehalten hat, findet in diesem Verfahren zunächst ein Schriftenwechsel und anschliessend eine Hauptverhandlung statt. Letztere wird im Falle einer versäumten Klageantwort aber nur dann durchgeführt, wenn sich die Angelegenheit gestützt auf die Klageschrift als nicht spruchreif erweist

(Art. 223 ZPO). Versäumt die beklagte Partei die schriftliche Klageantwort, besteht daher kein grundsätzlicher Anspruch auf Durchführung einer Hauptverhandlung mehr.

4.3. Der Berufungskläger macht vorliegend nicht geltend, die Publikation der Verfügung vom 1. Juli 2015, mit welcher ihm Frist zur Erstattung der Klageantwort unter Säumnisandrohung angesetzt worden ist, sei unrechtmässig erfolgt. Ferner behauptet er nicht, bei der Vorinstanz eine Klageantwort eingereicht zu haben. Demnach hätte die Vorinstanz nur dann zur Hauptverhandlung vorladen müssen, wenn sich das Verfahren als nicht spruchreif erwiesen hätte. Dadurch, dass sich der Berufungskläger im vorinstanzlichen Verfahren nicht hat vernehmen lassen, blieben die Vorbringen der Berufungsbeklagten jedoch unbestritten. Zudem besteht für das Nachholen von Bestreitungen im Berufungsverfahren auf Grund der geltenden Novenbeschränkung (vgl. E. 2.1. vorstehend) kein Raum, weshalb auch nicht weiter auf die Ausführungen des Berufungsklägers zum Sachverhalt einzugehen ist. Diese hätte er im vorinstanzlichen Verfahren machen können und müssen. Ferner hat die Vorinstanz bereits zutreffend die Schlüssigkeit der Vorbringen der Berufungsbeklagten festgestellt. Es ist auch nicht ersichtlich, dass der von der Berufungsbeklagten dargestellte Sachverhalt den in den Akten enthaltenen Unterlagen widersprechen würde. Demnach hat die Vorinstanz den Sachverhalt richtig festgestellt und infolge der Spruchreife auch zu Recht auf die Vorladung zur Hauptverhandlung verzichtet.

4.4. Die Berufung erweist sich damit als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

5.

5.1. Ausgangsgemäss wird der Berufungskläger für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidegebühr im Kanton Zürich berechnet sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG), welche im Zivilprozess unter Berücksichtigung von Zeitaufwand und Schwierigkeit des Falles streitwertabhängige Gebühren vorsieht (§ 2 Abs. 1 lit. a, c und d GebV OG).

5.2. Der Berufungskläger bestreitet im Rahmen des Ausweisungsverfahrens im Wesentlichen die gültige Auflösung des Mietverhältnisses, weshalb der Streitwert des Berufungsverfahrens dem Mietzins entspricht, der für die Dauer bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin geschuldet ist, gerechnet ab dem bestrittenen Kündigungstermin (31. März 2015; act. 3/8). Dabei ist auch der Kündigungsschutz (Sperrfrist) von drei Jahren gemäss Art. 271a lit. e OR zu berücksichtigen (DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 44). Der nächstmögliche Kündigungstermin wäre somit der 31. März 2019 (vgl. act. 3/1). Demzufolge ist bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 9'90.-- (vgl. act. 3/1) von einem Streitwert von Fr. 47'520.-- auszugehen.

5.3. Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 bis 3 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 1'000.-- festzusetzen und dem Berufungskläger aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist der Berufungsbeklagten mangels ihr entstandener Umtriebe nicht zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, und das Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 24. September 2015 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'000.-- festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt.
3. Der Berufungsbeklagten wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage einer Kopie von act. 29, sowie an das Mietgericht Zürich und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

5. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 47'520.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Katzenstein

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am:
18. November 2015